

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alfieri Milena, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2022 del R.G.E.
promossa da

******Omissis******

Codice fiscale: ******Omissis******

contro

******Omissis******

Codice fiscale: ******Omissis******

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico.....	14

INCARICO

In data 29/09/2022, la sottoscritta Arch. Alfieri Milena, con studio in Via Gramsci, 74 - 80030 - Cimitile (NA), , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Marigliano 60

DESCRIZIONE

Oggetto del presente pignoramento è un appartamento parte di un edificio pluripiano sito in Via Marigliano 60 in Somma Vesuviana (NA), posto al piano primo.

Il fabbricato in questione sorge in centro, a ridosso del centro storico di Somma Vesuviana, caratterizzato dalla presenza di banche, negozi, uffici postali, scuole e altre utenze di maggiore priorità. Le strade nelle immediate adiacenze sono servite da marciapiedi e dall'illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie prevalenti sono edifici plurifamiliari con un'altezza fino a 3 piani fuori terra.

L'edificio di cui è parte l'immobile ha una sagoma irregolare ed è circondato su due lati da un'area di manovra carrabile e pedonale.

L'ingresso all'abitazione avviene da cancello carrabile e pedonale lungo via Marigliano 60 (ex n. 74) dalla quale si accede alla scala condominiale che collega i vari piani, posta ad est.

All'appartamento si accede salendo le scale tramite la porta a sinistra.

Varcato il portoncino blindato dell'appartamento, si perviene al soggiorno, direttamente collegato al locale cucina e al disimpegno che conduce alle tre camere da letto, al bagno e al ripostiglio. Lungo il lato ovest è collocato il balcone.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Marigliano 60

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si comunica che:

- Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile relativa agli immobili pignorati in data 19/09/2022;
- La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (Atto di donazione del 01/04/1979 per notar Pietro Rosanova trascritto il 30/04/1979 ai n. 10511/9223) trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (atto di pignoramento notificato in data 16/06/2022 e trascritto in data 03/08/2022 ai nn. 40455/30901).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono:

- Abitazione di tipo civile identificata in NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 11 particella 502 sub 3.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****Omissis****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da certificato di matrimonio reperito dal CTU si attesta che ****Omissis****, nata il ****Omissis**** a ****Omissis**** è coniugata con ****Omissis****, nato il ****Omissis**** a ****Omissis****. Essi hanno contratto matrimonio in data ****Omissis**** in ****Omissis**** (Atto di Matrimonio Anno ****Omissis****).

CONFINI

La particella di terreno su cui ricade il bene è identificata in catasto terreni al foglio 11 particella 502 e confina ad ovest con via Marigliano, ad est con terreno identificato al foglio 11 particelle 520 e 651, a nord con terreno identificato al foglio 11 particelle 259, 713 e 501, a sud con terreno identificato al foglio 11 particella 130 B01.

L'appartamento oggetto di pignoramento confina ad ovest e a sud con area condominiale ad est con appartamento adiacente e con area condominiale mentre a nord con altrui proprietà ricadente sulla particella di terreno identificata al foglio 11 particella 50.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	105,40 mq	126,60 mq	1,00	126,60 mq	2,95 m	PRIMO
BALCONE	15,75 mq	15,75 mq	0,30	4,72 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				131,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale lorda ponderata (superficie convenzionale) è pari alla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati nella misura del 100%.

b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a 25 mq, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e del 10% per la quota eccedente qualora detti vani siano comunicanti.

c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola u.i., viene computata nella misura:

- del 10% fino alla superficie della lettera a) e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1987 al 30/06/2006	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 502, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Piano primo
Dal 30/06/2006 al 08/12/2007	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 502, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Piano primo
Dal 08/12/2007 al 08/08/2019	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 502, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 469,98 Piano primo
Dal 08/08/2019 al 06/12/2022	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 502, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	502	3		A2	3	6,5		469,98 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento eccezione fatta per la presenza di una diversa distribuzione interna del locale soggiorno. Risulta necessario presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale. I costi per l'elaborazione del DOCFA ammontano a circa 500,00 euro.

PRECISAZIONI

Con SENTENZA PER DIVISIONE del Giudice Istruttore dott.ssa Nicoletta Calise, RG 7506/2009 repert. n. 2505/2019 del 08/08/2018, sentenza numero 1777/2019 pubblicata il 08/08/2019, visti i beni indicati in successione, così come riportato nella sentenza:

BENE A): appartamento al piano terra composto da tre camere, cucina, bagno e ripostiglio, in somma vesuviana (na), via marigliano, 60; confina con cassa scala e porticato comuni, cortile comune, altra proprietà per due lati, ed area antistante il fabbricato. e' individuato e censito in catasto fabbricati de comune di SOMMA VESUVIANA (NA) al foglio 11, p.lla 502, sub 2, categoria a/2, classe 3[^], consistenza vani 5, rendita euro 361,52;

BENE B): locale sottoscala al piano seminterrato della superficie di mq. 10,50, destinato a deposito/dispensa; confina con terrapieno area cortile comune, terrapieno area porticato, terrapieno area fabbricato; i dati catastali relativi a questo immobile sono assenti in quanto, come chiarito dal CTU nella relazione del 13.7.2018, si tratta di una pertinenza priva di individuazione catastale, risultante, come avanti si dira', dal progetto di divisione redatto dal CTU;

BENE C) area pertinenziale antistante il fabbricato della superficie di mq. 66,30, in SOMMA VESUVIANA (NA), VIA MARIGLIANO, S.N.C.;

confina con via marigliano, cortile comune, fabbricato residenziale ed altra proprietà. dati catastali assenti. e' ricompresa in catasto terreni del c.ne di somma vesuviana, al foglio 11, tra maggiore consistenza della p.lla 502, qualita' ente urbano, are 6 e centiare 45;

BENE D) appartamento al primo piano composto da quattro camere, cucina, doppio servizio, ripostiglio e locale veranda, in somma vesuviana (na), VIA MARIGLIANO, s.n.c.; confina con cassa scala comune e cortile comune (per due lati), altra proprietà (per due lati), e con area pertinenziale antistante il fabbricato. e' individuato e censito in catasto fabbricati del c.ne di SOMMA VESUVIANA (NA), Al foglio 11, p.lla 502, sub 3, categoria a/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita euro 469,98;

BENE E) porzione di lastrico di copertura al piano secondo destinato a terrazzo residenziale, in SOMMA VESUVIANA (NA), VIA MARIGLIANO, s.n.c.; confinante con altra porzione di lastrico, spazio antistante comune, altra proprietà e area antistante il fabbricato su via marigliano; i dati catastali relativi a questo immobile sono assenti in quanto, come chiarito dal ctu nella relazione del 13.7.2018, si tratta di una pertinenza priva di - individuazione catastale, risultante, come avanti si dira', dal progetto di divisione redatto dal CTU;

BENE F) porzione di lastrico di copertura al piano secondo destinato a terrazzo residenziale, in SOMMA VESUVIANA (NA), VIA MARIGLIANO, s.n.c.; confinante con cassa scala ed area del cortile comune, spazio antistante comune, altra porzione di lastrico e area antistante fabbricato su via marigliano; i dati catastali relativi a questo immobile sono assenti in quanto, come chiarito dal ctu nella relazione del 13.7.2018, si tratta di una pertinenza priva di individuazione catastale, risultante, come avanti si dira', dal progetto di divisione redatto dal CTU;

2). "Locale al piano terra, adibito a deposito/garage della superficie lorda di mq 32,50, ubicato all'interno del cortile comune in SOMMA VESUVIANA, VIA MARIGLIANO, S.n.c.; il predetto bene e' stato cosi' descritto dal ctu; BENE G) locale al piano terra adibito a deposito/garage della superficie lorda di mq 32,50, ubicato all'interno del cortile comune in SOMMA

VESUVIANA (NA), VIA MARIGLIANO, s.n.c.; confina per due lati con cortile comune, per un lato con striscia di terreno (destinata a viale di disimpegno), e altro lato con area di altra proprietà'. dati catastali assenti. il suolo di sedime e' individuato e censito in catasto terreni del c.ne di SOMMA VESUVIANA (NA), al foglio 11, p.11a 260, qualita' frutteto, classe 3^, centiare 23, reddito dominicale euro 0,32, reddito agrario euro 0,27.3).

"terreno della superficie di mq 1356,40 (catastali mq 1390,00) in SOMMA VESUVIANA, VIA MARIGLIANO, s.n.c., avente accesso sia dal cortile comune di via marigliano attraverso striscia di terreno di cui in appresso, sia dalla via s. maria delle grazie a palmentola attraverso la medesima striscia di terreno; detto bene e' stato cosi' descritto dal CTU: BENE H) porzione di terreno della superficie di mq 678,20, in SOMMA VESUVIANA, VIA MARIGLIANO, s.n.c.; confinante, in mappa terreni del c.ne di somma vesuviana con particella di suolo n. 653, altra porzione di terreno di cui in appresso, particella di suolo n. 820 e p.la di suolo n. 821. e' individuata in catasto terreni del c.ne di somma vesuviana, tra maggiore consistenza, al foglio 11, p.la 652, qualita' frutteto, classe 3^, are 14 e centiare 43, reddito dominicale euro 20,12 e reddito agrario euro 17,14;

BENE I) porzione di terreno della superficie di mq. 678,20 in SOMMA VESUVIANA, VIA MARIGLIANO, s.n.c.; confinante, in mappa terreni del c.ne di somma vesuviana con particella di suolo n. 653, via s. maria delle grazie a palmentola, altra p.la di suolo e p. lla di suolo n. 820. e' individuata in catasto terreni del c.ne di somma vesuviana, tra maggiore consistenza, al foglio 11, p.la 652, qualita' frutteto, classe 3^, are 14 e centiare 43, reddito dominicale e 20,12 e reddito agrario e 17,14;4).

Quota indivisa pari a 2/3 della "striscia di terreno della superficie di mq 503,00, destinata a viale di disimpegno della larghezza di ml 3,00 che si diparte dal cortile comune di via marigliano sino a raggiungere la via S. M. DELLE GRAZIE A PALMENTOLA, da cui pure si' accede;detto bene e' stato cosi' descritto dal CTU: BENE L) quota pro indivisa pari ai 2/3 di striscia di terreno della superficie complessiva di mq 503,00, destinata a viale di disimpegno della larghezza di ml 3,00 che si diparte dal cortile comune di via MARIGLIANO sino a raggiungere la via S. M. DELLE GRAZIE A PALMENTOLA, da cui pure si accede. confina, in mappa terreni del c.ne di SOMMA VESUVIANA con p.lle di suolo nn. 1301-1303-1304-1305-1306, via S. MARIA DELLE GRAZIE A PALMENTOLA, porzioni di terreno da attribuire ai condividenti ed individuate con la p.la di suolo n. 652, p.lle di suolo nn. 651 e 260, e con cortile comune p.la n. 502; e' individuata e censita in catasto terreni del c.ne di SOMMA VESUVIANA al foglio 11 p.la 653, qualita' frutteto, classe 3^, are 5; reddito dominicale e 6,97 e reddito agrario e 5,94.

Essendo i de cuius deceduti ab intestato, nella proprietà' dei predetti beni sono succeduti i figli dei de cuius, ****Omissis**** e ****Omissis****, entrambi per la quota di 1/2, ai sensi dell'art. 566 c.c. il tribunale condivide e fa proprio il progetto di divisione elaborato dal CTU, che tiene conto della necessita' di attribuire ai condividenti porzioni di beni immobili autonomamente fruibili ed evita eccessivi frazionamenti ed appare, pertanto, giusto ed equo a contemperare i diversi e contrapposti interessi delle parti.

Di conseguenza, i beni immobili vanno cosi' divisi:

LOTTO 1 DEL VALORE DI 135.350,00, COMPREDENTE I SEGUENTI BENI:

BENE A), VALORE 79.000,00 APPARTAMENTO PIANO TERRA

BENE B),VALORE 6. 500,00 LOCALE SOTTOSCALA;

BENE C), VALORE 12.000,00 AREA ANTISTANTE FABBRICATO;

BENE E), VALORE 11.000,00 (22.000,00/2) PORZIONE LASTRICO COPERTURA;

BENE G), VALORE C 10.000,00 LOCALE GARAGE P.T.;

BENE H), VALORE C 13.500,00 (27.000,00/2) PORZIONE TERRENO;

1/2 PRO INDIVISO

BENE L), VALORE C 3.350,00 (6.700,00/2) STRISCIA DI TERRENO;

LOTTO 2 DEL VALORE DI 170.850,00, COMPREDENTE I SEGUENTI BENI:

BENE D), VALORE C 143.000,00 APP.TO PIANO 1

BENE F), VALORE E 11.000,00 (22.000,00/2), PORZIONE LASTRICO COPERTURA;

BENE I), VALORE 13.500,00 (27.000,00/2), PORZIONE TERRENO;

1/2 PRO INDIVISO BENE L), VALORE 3.350,00 (6.700,00/2) STRISCIA DI TERRENO.

Il tribunale così pronunciava: "dichiara aperta la successione ab intestato dei signori ****Omissis**** nato in ****Omissis**** e deceduto il ****Omissis**** e ****Omissis**** e deceduta il giorno ****Omissis**** ; assegna a ****Omissis**** il lotto 1; assegna a ****Omissis**** il lotto 2; condanna ****Omissis**** al pagamento in favore di ****Omissis**** della somma di euro 17.750,00 a titolo di conguaglio; condanna ****Omissis**** al pagamento in favore di ****Omissis**** della somma di euro 4.317,15 a titolo di rendiconto; condanna ****Omissis**** a restituire a ****Omissis**** la somma di euro 5.250,00...".

PATTI

Alla data dei sopralluoghi, i beni risultavano abitati dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in cattivo stato conservativo. Sono presenti infiltrazioni provenienti dal soffitto di copertura. Sono necessari interventi di manutenzione straordinari.

PARTI COMUNI

Secondo la sentenza del Tribunale di Nola, così come meglio descritto nel capitolo precisazioni, sono parti comuni, "...quota indivisa pari a 2/3 della "striscia di terreno della superficie di mq 503,00, destinata a viale di disimpegno della larghezza di ml 3,00 che si diparte dal cortile comune di via Marigliano sino a raggiungere la via S. M. DELLE GRAZIE A PALMENTOLA, da cui pure si accede...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

- I beni non sorgono su terreni appartenenti al demanio;
- Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita alla Via Marigliano 60 - 80049 - Somma Vesuviana (NA) ed è composta da un'abitazione posta al piano primo il cui accesso avviene tramite scala condominiale.

La più generale costruzione dell'intero fabbricato, così come dichiarato nella perizia giurata a firma del ****Omissis****, fu realizzata con strutture verticali perimetrali in pietre di tufo, su fondazioni a getto di pietrame informi. Le strutture orizzontali risultano eseguite in laterizi e nervature longitudinali in cemento armato. Sul lastrico solare è stato realizzato un massetto per la configurazione delle pendenze ed uno strato di asfalto per la impermeabilizzazione. Le divisioni interne dei vari ambienti sono con blocchi di lapil-cemento e tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e gres/marmo per i pavimenti. Il livello qualitativo delle finiture comuni, come delle dotazioni impiantistiche presenti, appare in cattivo stato di conservazione visto lo stato manutentivo e le infiltrazioni presenti dal solaio di copertura. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione. Risulta necessaria la sistemazione dei frontalini ammalorati e delle infiltrazioni del solaio.

L'appartamento è composto da vari ambienti tutti collegati tra loro in modo diretto, si presenta rifinita e ultimata in ogni particolare.

Le pavimentazioni in tutti gli ambienti sono in ceramica, in discreto stato manutenzione. Sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica anche nel locale wc ed in cucina.

Gli infissi interni sono in legno, alcune con ante in vetro, mentre gli infissi esterni sono alcuni in alluminio con monovetro ed altri in pvc con doppio vetro.

L'impianto elettrico incassato, per quanto è stato possibile verificare, è in buono stato, funzionante, collegato alla rete per l'adduzione di energia elettrica. È presente anche l'impianto di allarme.

L'impianto di riscaldamento è funzionante.

I locali wc, funzionanti, sono dotati di sanitari e rispettive rubinetterie, allacciati alla rete di scarico e alla rete idrica.

Le pareti ricoperte di intonaco, sono in cattivo stato di manutenzione, pitturate con vernici ad acqua di colore chiaro, presentano parti ammalorate in tutte le stanze dovute a una cattivissima manutenzione del solaio di copertura.

Fanno parte dell'unità immobiliare le superfici con destinazione balcone, con i quali si accede all'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi, i beni risultavano utilizzati dall' esecutata e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1979 al 30/06/2006	****Omissis****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Rosanova	01/04/1979	99555	027479
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	30/04/1979	10511	9223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	12/04/1979	6621/A			
Dal 30/06/2006 al 08/12/2007	-****Omissis****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/08/2007	869	51/7
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Napoli 2	28/05/2008	27288	17209		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/12/2007 al 08/08/2019		****Omissis****			
		successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/2009	780	111/9
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	25/08/2009	53031	38982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/2019 al 06/12/2022		****Omissis****			
		atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2019	2505/2019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	02/08/2021	38930	29677
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Napoli 2 il 26/01/2022
Reg. gen. 3225 - Reg. part. 384
Importo: € 92.000,00
A favore di ****Omissis****

Contro *****Omissis*****
Capitale: € 46.000,00

Trascrizioni

- **CONCESSIONE A garanzia di mutuo**
Trascritto a Napoli 2 il 20/02/2002
Reg. gen. 6289 - Reg. part. 984
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
- **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a NAPOLI 2 il 28/05/2008
Reg. gen. 27288 - Reg. part. 17209
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 25/08/2009
Reg. gen. 53031 - Reg. part. 38982
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
- **SENTENZA PER DIVISIONE**
Trascritto a NAPOLI 2 il 02/08/2021
Reg. gen. 39830 - Reg. part. 29677
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a napoli 2 il 03/08/2022
Reg. gen. 40455 - Reg. part. 30901
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui ricade il bene secondo il P.R.G.- Approvato con Decreto Regione Campania n. 4890 del 10/06/1983, entrato in vigore il 20/06/1983 ricade in parte in zona B/4 ed in parte in zona E.

Secondo le prescrizioni della zona "B/4" il lotto minimo è mq 400,00, l'altezza massima mt. 7,50, l'indice di fabbricabilità è 1,00 mc/mq. Secondo le prescrizioni della zona "E", non esiste lotto minimo di edificabilità, come riportato nella tabella 1 allegata alle norme di attuazione del P.R.G. (indice di fabbricabilità 0,13 mc/mq (0,10+0,03)); si precisa che lo 0.03 residenziale è stato abolito dalla LR. n. 21 del 10/12/2003 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'arca vesuviana), altezza massima consentita mt. 7,50.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15/12/2003, è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2 della medesima legge regionale.

L'intero territorio del Comune di Somma Vesuviana è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2001 n. 42 ts- Beni paesaggistici, ex legge 29/06/1939 n.1497; nei vigenti PSAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato con Delibera del Comitato istituzionale n. 1 del 23/2/2015, risulta che la particella ricade in area a rischio idraulico e rischio frana nullo (zona bianca).

Risulta inoltre attualmente adottato il PUC del comune di Somma Vesuviana con Delibera di Giunta comunale nr. 2 del 04/02/2022, in cui il terreno su cui ricade il fabbricato risulta in zona "Aree di integrazione urbanistica e riqualificazione paesaggistica (B3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sign. ****Omissis**** nato il ****Omissis****, illo tempore proprietario del fabbricato oggetto di pignoramento, all'epoca composto da un appartamento a piana terra e da un appartamento al piano primo.

Il signor ****Omissis****, nel 1967, chiese ed ottenne dal Comune di Somma Vesuviana la Concessione Edilizia n.86/67 per ampliare il piano terra e successivamente nel 1979, lo stesso chiese ed ottenne la licenza edilizia n. 219/79 per eseguire i lavori di sopraelevazione alla suddetta abitazione per la costruzione dell'appartamento al primo piano. Nel corso dei lavori, così come dichiarato nella domanda di condono ai sensi della legge 47/85, furono realizzate difformità rispetto all'autorizzazione n.219/79. I lavori, furono ultimati nel mese di giugno 1981. La proprietà del fabbricato così realizzato pervenne al sig. ****Omissis**** per atto di donazione per notaio Pietro Rosanova in data 1-4-1979 e registrato a Napoli il 12-4-1979 al n. 6621/A e riportato in catasto al foglio 11 n. 502 ex 260.

Il signor ****Omissis**** ha presentato domanda di condono edilizio prot. 04082 del 07/03/1986, pagando l'oblazione di 144.000,00 lire in un'unica soluzione.

A firma del tecnico Geometra ****Omissis****, fu presentata una integrazione prot. 04899 del 29/03/1990 della pratica di condono con perizia giurata, titolo di proprietà, documentazione fotografica, certificato di idoneità statica e grafici tecnici del fabbricato. A tale documentazione non risultano richieste di integrazioni da parte del comune e/o documenti integrativi.

La pratica di condono non risulta rilasciata ed il bollettino pagato risulta solo 1 di 144.000,00 lire. Nel fascicolo di condono è presente il grafico dell'appartamento al piano primo e del piano terra. Il grafico dell'appartamento del piano primo, sia per distribuzione interna che per destinazione d'uso, risulta conforme al rilievo dello stato di fatto eccezione fatta per due tramezzi non realizzati nel locale soggiorno.

Risulta inoltre precisare che, per concludere l'iter di rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario provvedere a pagare i diritti di istruttoria, i diritti di segreteria, marche da bollo etc., le oblazioni con interessi maturati, il costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione ed integrare la pratica di condono con una pratica di voltura del condono edilizio, l'integrazione di della pratica con la documentazione mancante, effettuare la certificazione d'idoneità statica, la certificazione impiantistica ed eventuale sistemazione impianti, la redazione dell'Ape e la pratica di agibilità, i costi ammontano a circa 26.000,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli di natura condominiale né pendenze o morosità in quanto, attesa la natura dei beni e il contesto di afferenza, non risulta una realtà condominiale costituita e formalmente definita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Marigliano 60

Appartamento composto da soggiorno, direttamente collegato al locale cucina e lavanderia e al disimpegno che conduce alle tre camere da letto, al bagno e al ripostiglio. Lungo il lato ovest è collocato il balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 502, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

VALUTAZIONE

I criteri di stima utilizzati sono:

- procedimento sintetico di stima
- procedimento analitico di stima

Le fonti di stima utilizzate sono:

- Valori Omi
- Indagini di mercato presso le agenzie immobiliari;
- sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia.

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite il *procedimento sintetico di stima o per punti di merito (Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso)* o *per valori tipici (Principi di economia ed Estimo, Forte , De Rossi, pag. 139)*

"Nella stima del valore di mercato dei fabbricati urbani, il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima." (Cfr. Forte De Rossi – Principi di economia ed Estimo, Etas Libri).

"Tale procedimento sintetico, noto anche come procedimento per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Esso rappresenta un approccio che adotta la nozione del prezzo immobiliare come funzione di una serie di caratteristiche degli immobili, ossia assume il prezzo come variabile dipendente da una serie di variabili indipendenti definite, secondo Forte e De Rossi, caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive.

Nella prassi, la sua natura è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato, secondo Forte e De Rossi, soltanto "alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente, per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore". In effetti, però, non possono negarsi la sua fondatezza concettuale, che fonda sulla nozione della funzione prezzo, e la sua potenzialità applicative, quando venisse adottato nell'abito di uno specifico mercato omogeneo e sostenuto da un'accurata indagine di mercato. Altresì, non è necessariamente circoscrivibile al problema della stima delle sole abitazioni.

Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite”.

Secondo i citati autori,

- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);
- le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;
- le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;
- infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l’onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin
Caratteristiche estrinseche	K1	0,35	0,05
Caratteristiche intrinseche	K2	0,25	0,05
Caratteristiche tecnologiche	K3	0,3	0,1
Caratteristiche produttive	K4	0,1	0,05

KMax 1,00 Kmin 0,25

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe attraverso un’indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari un’offerta a mq compatibile con quella determinata in appresso.

L’Agenzia del Territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Provincia: NAPOLI

Comune: SOMMA VESUVIANA

Fascia/zona:

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	660	1000	L	2,5	3,8	L

Il sito www.borsinoimmobiliare.it che analizza le quotazioni immobiliari delle principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra i **799,00 € ed i 1.292,00.**

Dalle indagini effettuate presso le **agenzie immobiliari** presenti nella zona il valore che oscilla tra **800,00 € ed i 1.400,00 €.**

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro che oscilla tra **€ 1050,00 ed € 1600,00 al mq** (così come riportato da dati dell'Agenzia del Territorio, valori non suffragati dalle agenzie immobiliari locali che se da un lato suggeriscono importi maggiori dall'altro faticano non poco nel portare a compimento i mandati assegnatigli come ben evidenziato dal numero assai consistente di immobili in vendita), risulterebbe un valore massimo di **€ 1.400,00/mq.**

Tale valore va rapportato alle caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani.

Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;
Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;
Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;
Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da Forte e De Rossi si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

K1 = 0,30

K2 = 0,22
K3 = 0,25
K4 = 0,09

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)$

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (1400,00 \times (0,30 + 0,22 + 0,25 + 0,09)) = 1.204,00 \text{ €}/\text{mq}$$

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile, da cui essendo la superficie lorda pari a **131,32 mq**

Valore immobile VM

$$\underline{V_m = \text{€} / \text{mq} 1.204,00 \times 131,32 \text{ mq} = \text{€} 158.109,28}$$

PROCEDIMENTO ANALITICO DI STIMA

Il **procedimento analitico** di capitalizzazione dei redditi pone le sue basi metodologiche sulle applicazioni di matematica finanziaria e si risolve dal punto di vista della logica economica, secondo Forte e De Rossi, *“nell’attualizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e, inoltre, nell’ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata all’attualità. Rilevandosi dal mercato locativo la redditività lorda presente può determinarsi la redditività futura ordinaria dei fabbricati stessi. Dal reddito lordo annuo R_l ordinario, il reddito netto R_n è determinabile attraverso l’analisi di tutte le spese di gestione a carico del proprietario. Tali spese espresse in percentuale di R_l , sono le seguenti:*

- Q1. Spese di manutenzione intendendosi con ciò spese per manutenzione ordinaria, straordinaria e rinnovo (ristrutturazione e riqualificazione).
- Q2. Spese per servizi
- Q3. Detrazione per sfitti ed inesigibilità
- Q4. Spese per assicurazioni;
- Q5. Spese per ammortamento;
- Q6. Spese di amministrazione;
- Q7. Spese per imposte;

Pertanto, l’espressione del valore di mercato che può scriversi per un bene in condizioni ordinarie, vale a dire per un bene che sia in grado di erogare continuamente il normale reddito R_n annuo tipico della sua categoria, in quel certo mercato, è dato dalla formula $V = R_n/r$.

Per un bene che non sia in condizioni ordinarie, il valore di capitalizzazione sarà dato da:

$$V = R_n/r + A - D$$

nella quale all'ordinario valore di capitalizzazione Rn/r sono addizionate quote che ne incrementano (A) o decrementano (D) l'entità ed intesi come stimatori degli effetti delle cause transitorie. Un procedimento di stima del saggio di capitalizzazione, r , che supposto noto il saggio medio urbano r_m , determina r come somma algebrica del saggio medio e di incrementi A e decrementi D. Sono noti dalla letteratura, 18 parametri incrementativi ed altrettanti decrementativi.

La validità dell'espressione generale del valore di capitalizzazione $V = Rn/r + A - D$, come funzione di stima del valore di mercato, discende dalla definizione di tutti i parametri dell'espressione come grandezza di mercato; ne consegue che i valori delle aggiunte (A) e delle detrazioni (D) andrebbero, non diversamente dai valori del reddito e del saggio, desunti dal mercato.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe una offerta quale canone medio mensile compatibile con quella di seguito determinata.

D'altronde, l'Agenzia del territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Provincia: NAPOLI

Comune: SOMMA VESUVIANA

Fascia/zona:

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	660	1000	L	2,5	3,8	L

Il sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra **2,11 € ed i 3,57 €**.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona il valore che oscilla tra **2,5 € ed i 4,00 €**.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dall'emergenza dettata dalla pandemia, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria; il CTU ritiene equo un valore di **3,60 €/mq/mese**.

Valutazione Lotto

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile:

- dei vani principali e degli accessori diretti di cui si compone l'immobile - SA; nonché delle superfici omogeneizzate di:
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, portici, giardini, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale - SP;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, posto auto coperto, ecc.) SV

Da cui essendo la superficie lorda pari a 131,32 mq ,il Valore locativo mensile sarà pari a:

$$\mathbf{V_{mensile} = € / mq 3,60 \times 131,32 mq = 472,75 €/mensile}$$

Da cui il **reddito annuo lordo: € 472,75 x 12 = € 5.673,02**

Determinato il reddito annuo lordo, si calcola il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario relative alla gestione dell'immobile.

Analizzato opportunamente lo specifico mercato immobiliare, si è ritenuto congruo impiegare una quota complessiva di detrazione, così come proposto da Realfonso, in *Teoria e metodo nell'Estimo Urbano*, Ed. Nis, stimata nella misura del **21%** sul reddito lordo:

- Q1. 2% / 6%
- Q2. 2% / 5%
- Q3. 1% / 3%
- Q4. 0,50%
- Q5. 0,50% / 2,50%
- Q6. 0,50% / 3%
- Q7. 11,25%

Totale detrazioni: (21%)

Pertanto, il reddito netto medio annuo ammonta a:

$$\mathbf{Rma = € 5.673,02 \times (1 - 0,21) = € 4.481,69}$$

Analizzando opportunamente i diversi fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione in senso ascendente (positivo) e in senso discendente (negativo) se né è determinato il valore.

In particolare per i fattori (A) che fanno aumentare il saggio si è fatto riferimento a:

A9_ Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri:
0,10%;

A18 Possibilità di dilazioni del prezzo in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutui bancari: 0,10%;

Per i fattori (D) che fanno diminuire il saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a:

D4 _ Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato:
0,05%;

D11 _ Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo della espansione e della produzione edilizia: 0,05%;

D8_ Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni superficie utile S> 80-140 mq, per le botteghe S> 18-25 mq): 0,15%;

D18_ Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta: 0,05%;

Essendo il saggio di capitalizzazione $r = i + (A - D)$ e tenendo conto globalmente di quanto sopra descritto nonché del peso da attribuire al “saggio medio i stimabile per investimenti urbani nel 3,30% (Principi di Economia ed Estimo, Forte – De Rossi, pag. 146 nonché Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia” – ESCULAPIO Editore, Bologna 2004, - Alberto D’Agostino, il quale così motiva la decisione di ridurre il saggio proposto da Forte (nel 1968) da 4 a 3: << Pur tuttavia l’evoluzione tecnologica, la notevole riduzione dei rischi tecnici dei capitali, la ricerca della idoneità insediativa che va sempre più acquisendosi, la nuova filosofia urbanistica che rivede il “bene casa” come bene di consumo, gli investimenti incentivanti dello Stato, hanno prodotto con il passare del tempo un costante abbassamento del saggio medio nell’economia urbana, tanto che all’inizio del III millennio rileviamo statisticamente su tutto il territorio nazionale una ridotta variazione entro limiti di 4 punti: “r” minimo = 1%; “r” massimo = 5%; “r” medio = 3 %>>).

In via prudenziale il CTU, ha ritenuto di stimare, stante le fonti, il saggio di capitalizzazione pari a 3,1. Da cui, adottando un saggio di capitalizzazione r pari a (3,00) % = $3,1 + (0,20 - 0,30)$, il valore di mercato dell’immobile in oggetto è pari a:

$$\mathbf{Vma = € 4.481,69 / 0.030 = € 149.389,63}$$

Determinazione Valore Vm.

In definitiva, la media dei valori precedentemente determinati risulta essere pari a:

$$\mathbf{V_m = (€ 149.389,63 + € 158.109,28) / 2 = € 153.749,46}$$

DECURTAZIONI

Stato d'uso e manutenzione

Delle decurtazione relative allo stato d'uso e manutenzione si è già tenuto conto nel paragrafo relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene Per cui non verrà operata ulteriore riduzione.

Decurtazione per stato d'uso e manutenzione € 0,00

Condono, adeguamento impianti e agibilità

In sede di sopralluogo si è riscontrata che l'appartamento è in discreto stato di conservazione. I beni sono risultati privi di certificazioni di conformità . Si precisa che alla voce sovrastante occorrerà sommare i costi per il rilascio della conformità impiantistica e dell'agibilità.

Decurtazione per condono, agibilità e adeguamento impianti € 26.000,00

VIZI PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

(la cui quantificazione è lasciata alla discrezionalità dell'esperto, nella misura massima del 5%)

Avendo stimato il valore dei beni esegutati pari a: VM = € 153.749,46

Il valore della decurtazione risulta pari a (€ 153.749,46 * 5%) = € 7.687,47

Per cui il valore finale di stima: € 120.061,98

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Somma Vesuviana (NA) - Via Marigliano 60	131,32 mq	1,00 €/mq	120.061,98 €	100,00%	120.061,98 €
Valore di stima:					120.061,98 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cimitile, li 08/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alfieri Milena

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Via Marigliano 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 502, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	131,32 mq
Stato conservativo:	Il bene è in cattivo stato conservativo. Sono presenti infiltrazioni provenienti dal soffitto di copertura. Sono necessari interventi di manutenzione straordinari.		
Descrizione:	Appartamento composto da soggiorno, direttamente collegato al locale cucina e lavanderia e al disimpegno che conduce alle tre camere da letto, al bagno e al ripostiglio. Lungo il lato ovest è collocato il balcone.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data dei sopralluoghi, i beni risultavano utilizzati dall' esecutata e dal suo nucleo familiare.		